

## Satzung der Gemeinde Seeg für den Bebauungsplan „Am Felbersteig Süd“ gemäß § 13b BauGB, mit integrierter Grünordnung

### Aufgrund

- der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),
- des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG)

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Seeg folgende Satzung:

### §1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Felbersteig Süd“ liegt zwischen der Straße „Am Felbersteig“ und der Straße „Am Bichelfeld“ im Südosten des Ortes Seeg. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung. Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 38/3 (TF), 3507, 3510/3 und 3512, Gemarkung Seeg. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,33 ha auf.

### §2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung des Bebauungsplanes „Am Felbersteig Süd“ gemäß §13b BauGB besteht aus dem nachfolgenden textlichen Teil, dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen und den Verfahrensvermerken (Bebauungsplanzeichnung im Maßstab 1 : 1000), jeweils in der Fassung vom 11.06.2018. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der selben Fassung beigefügt.

### §3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Die Art der baulichen Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 3.2 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO wird bestimmt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 1, 3, 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind.

### §4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, siehe Tabelle in § 8 Abs. 1 dieser Satzung.
- 4.2 Es sind Einzel- und Doppelhäuser mit bis zu zwei Geschossen zulässig.
- 4.3 Die in der Planzeichnung angegebenen Werte gelten als Obergrenze im Sinne des § 17 BauNVO.

### §5 Bauweise / Stellung der Gebäude / Grundstücksgröße

- 5.1 Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 5.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.  
Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Vordach, Dachüberstand, Lichtschacht, Treppenstufen u. dgl. überschritten werden.
- 5.3 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser müssen mindestens 600 m<sup>2</sup> groß sein. Baugrundstücke für eine Doppelhaushälfte müssen mindestens 300 m<sup>2</sup> groß sein.

### §6 Garagen / Stellplätze / Nebengebäude

- 6.1 Garagen, Stellplätze und Nebengebäude dürfen auch außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden. Carports sind erlaubt. Dachbegrünung ist zulässig.
- 6.2 Benachbarte Garagen entlang einer gemeinsamen Grenze sind als Grenzgaragen zu errichten. Sie sind in gestalterischer Hinsicht aufeinander abzustimmen (z. B. Höhe, Traufe, Dachneigung und dgl.). Flachdächer und Carports sind erlaubt. Dachbegrünung ist zulässig.
- 6.3 Stellplätze sind in ausreichender Anzahl auf dem jeweiligen Grundstück zur Verfügung zu stellen. Pro Wohneinheit (WE) sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Sie müssen jederzeit und einfach zu erreichen sein. Die Eingangs- und Zufahrtbereiche sind deshalb als offene Hofräume ohne Einfriedung zur Straße zu gestalten.
- 6.4 Garagen mit direkter, von der Verkehrsfläche her senkrechter Zufahrt müssen einen Mindestabstand zur Verkehrsfläche von 5,00 m einhalten. In jedem Fall müssen Garagen einen Mindestabstand von 2,00 m zur Hinterkante Straße einhalten
- 6.5 Garagen im Keller sind unzulässig.
- 6.6 Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO mit insgesamt maximal 50 m<sup>3</sup> und einer maximalen Höhe von 3,00 m sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Sie müssen von der Hinterkante Straße einen Abstand von mind. 2,00 m einhalten und dürfen die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigen.

### §7 Grünordnung

- 7.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Die Außenanlagengestaltung ist zur ordnungsgemäßen Eingrünung beim Bauantragsverfahren in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen.
- 7.2 Auf den Grundstücken sind pro 300 m<sup>2</sup> ein Baum der Wuchsklasse 2 oder zwei Obstbäume (Halbstamm) zu pflanzen. Für die Bepflanzung sollen heimische Gehölze verwendet werden.
- 7.3 Die in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten und festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind zu beachten, wobei sich die Standorte geringfügig (bis zu 5 m) verschieben können.
- 7.4 Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens drei Jahren nach Baubeginnanzeige der Gebäude zu erfolgen.
- 7.5 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen kann aus der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt werden. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG – „\*\*“) ist zu beachten:

#### Bäume 2. Wuchsklasse

Mindestqualität: 3 x v. H. 251 – 300 cm

<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn
<i>Betula pendula</i>	- Birke*
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche *
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche*
<i>Quercus robur</i>	- Stieleiche *

#### Obstbäume

<b>Äpfel</b>	Berner Rosenapfel Klarapfel James Grieve Glockenapfel
<b>Birnen:</b>	Clapps Liebling Gellerts Butterbirne
<b>Kirsche:</b>	Hedelfinger
<b>Zwetschge</b>	Wangenheims Früh

#### Sträucher, Mindestqualität: 2 x v. H. 60 – 100 cm

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avelana</i>	Haselnuss
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht.

- 7.6 Aus naturschutzfachlicher Sicht sollen fremdländische Gehölze sowie rot- und gelblaubige bzw. blauanadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen bleiben.
- 7.7 Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen.

§8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Gestaltung der Gebäude  
(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

- 8.1 Für das Gebiet WA werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Gebiet	WH, max.	Dachneigung	Bauweise	Anzahl der Vollgeschosse	Firsthöhe, max.
WA	6,60 m	15° - 24°	ED, o	II	7,80 m
alternativ	5,20 m	25° - 34°	ED, o	I+D	7,80 m

*Definition*

ED = Einzelhausbebauung und Doppelhausbebauung

o = offene Bauweise

WH = Die Wandhöhe wird definiert: senkrechte Entfernung von der Oberkante natürliches Gelände bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand.

FH = Die Firsthöhe wird definiert: senkrechte Entfernung von der Oberkante natürliches Gelände bis Oberkante First.

*Hinweis: Das natürliche Gelände ist der Durchschnitt des Geländes, gemessen an den vier Ecken des Gebäudes.*

II = maximal zwei Geschosse

I+D = maximal zwei Geschosse, wobei das 1. Obergeschoss als Dachgeschoss auszubauen ist

- 8.2 Für sämtliche Gebäude sind nur gleichschenklige Satteldächer zulässig; die Dachflächen sind rechteckig auszubilden. Erdgeschossige Anbauten sind auch als Flachdach/Dachterrasse zulässig.
- 8.3 Dachaufbauten sind im Bereich des 1. Obergeschosses und nur ab einer Dachneigung von 24° Dachneigung zulässig. Hierbei ist folgendes zu beachten:  
Die Quergiebelbreite darf max. 1/3 der Hauslänge betragen, Abstand zum Giebel mindestens 3,00 m. Neben Quergiebel sind auch hier Dachaufbauten als stehende Gauben oder Schleppegauben zulässig und zwar: maximal 2 m breit, bei mehreren Gauben mindestens 1,50 m Abstand untereinander. Soweit bei Schleppegauben nur eine pro Dachfläche eingebaut wird, darf sie nur maximal 4,00 m breit sein. Von der Giebelwand ist ein Abstand von mindestens 1,5 m, von der Firstlinie mindestens 0,30 m, senkrecht gemessen, einzuhalten.
- 8.4 Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO.
- 8.5 Die Dacheindeckung hat mit naturrotem, braunem bzw. anthrazitfarbenem Dachziegelmaterial zu erfolgen. Solar- und Kollektoranlagen sind zulässig; sie sind harmonisch in der Dachfläche zu integrieren und parallel zur Dachfläche zu befestigen. Es sind keine Dachaufständerungen für Solar- und Kollektoranlagen zulässig.
- 8.6 Negative Dacheinschnitte gleich welcher Form sind nicht zulässig. Die Dachüberstände betragen bei Hauptgebäuden mindestens 0,60 m und bei Garagen mind. 0,40 m.
- 8.7 Außenfassaden:  
Gestaltung der Außenfassaden mit Putz bzw. Holzverkleidung. Blechverkleidungen sind nur an untergeordneten Bauteilen (Kamin / Gauben) zugelassen. Grelle Farben (außer Weißtöne) sind unzulässig bzw. auf begrenzte Fassadenbereiche zu reduzieren.
- 8.8 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind nur parallel und im Abstand von max. 0,15 m (gemessen von Oberkante Anlage zur Dachhaut bzw. zur Fassade außen) zulässig. Sie dürfen die Gesamthöhe des zur Anbringung der Anlage verwendeten Gebäudeteils nicht überschreiten und nicht höher als der Dachfirst sein.
- 8.9 Balkone, Erker und Vorbauten sind in Konstruktion und Material auf die Art des Gebäudes abzustimmen und sind maßstäblich und unauffällig in die Fassaden einzufügen.

- 8.10 Unzulässig sind bauliche Anlagen für Funk- und Sendeanlagen (Antennenanlagen zur Mobilfunknutzung) einschließlich der Masten.
- 8.11 Weiße Wanne:  
Aufgrund der Bodenverhältnisse wird empfohlen, den Keller mit wasserdichtem Beton (sogenannte Weiße Wanne) auszuführen. Dies ist auch bei Lichtschächten, Bodeneinläufen, Kelleraußentritten und dergleichen Öffnungen zu beachten.

### §9 Einfriedungen / Freiflächengestaltung / Oberflächenwasser

- 9.1 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten; sie sind ohne Sockel herzustellen; es ist eine Bodenfreiheit von 15 cm sicherzustellen. Zwischen privaten Baugrundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.
- 9.2 Garageneinfahrten dürfen pro Grundstück höchstens 5,00 m breit sein. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet und muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden.
- 9.3 Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitmöglichst zu erhalten, dies gilt insbesondere für den Bereich zum Nachbargrundstück, bei dem von Mauern oder Böschungsfuß mindestens 1,50 m einzuhalten ist.
- 9.4 Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Oberflächenwasser ist aus wasserhaushaltlichen Gründen grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Wild abfließendes Wasser darf nicht auf unterliegende Grundstücke gelangen. Die Grundstückseigentümer haben dafür Sorge zu tragen (z.B. durch einen ca. 30 cm hohen Erdwall an der Grundstücksgrenze).  
*Hinweis: Bei der Niederschlagswasserentsorgung ist das DWA-Merkblatt M 153 zu berücksichtigen. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln-TRENGW in Verbindung mit dem DWA Arbeitsblatt A 138 ist zu beachten.*

### §10 Werbeanlagen

- 10.1 Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören, auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist nicht zulässig.
- 10.2 Werbeanlagen auf dem Dach und solche, die ausschließlich auf die freie Landschaft hin ausgerichtet sind, sind unzulässig. Sonstige Werbeanlagen in Form von Firmennamen und -logos sind mit einer Höhe von 0,80 m zulässig. Ihre Höhenlage ist auf 3,00 m über dem Gelände zu beschränken.

### §11 Hinweise und Empfehlungen

#### 11.1 Landwirtschaftliche Emissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden ortsüblichen Emissionen sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich des Viehtriebs und des landwirtschaftlichen Verkehrs gemäß § 906 BGB hingenommen werden. Dies betrifft insbesondere die Stallhaltung der Tiere einschließlich des Melkens, das Gülleauführen zur Ausbringzeit, die Weidehaltung der Tiere, den Viehtrieb, den landwirtschaftlichen Verkehr zur Futterernte und Düngerausbringung sowie das Betreiben eines Fahrsilos in der näheren Umgebung und die dabei entstehenden Emissionen. Weitere betriebliche Entwicklungen (Errichtung von Silos, Tierauslauf, Umnutzungen von Betriebsgebäuden) sind nicht auszuschließen und zu tolerieren.

#### 11.2 Denkmalpflege

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen.  
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen.

*„Art. 8 Abs. 1 DSchG:*

*Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*

*Art. 8 Abs. 2 DSchG:*

*Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“*

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 0827118157-0; Fax 0827118157-50; E-Mail: DST\_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.“

**11.3 Hinweise der Kreisbrandinspektion**

Bezüglich der Bereitstellung der notwendigen Flächen für die Feuerwehr, der öffentlichen Verkehrsflächen, der Bereitstellung von Löschwasser und Hydranten wird auf das Markblatt der Kreisbrandinspektion Ostallgäu hingewiesen.

**11.4 Abfallentsorgung**

Soweit Grundstücke nicht unmittelbar an Straßen angrenzen, die von Müllfahrzeugen angefahren werden, sind die Mülltonnen aus diesen Grundstücken an die in der Planzeichnung dargestellte anfahrbare Straße zur Leerung aufzustellen.

**11.5 Versorgungsleitungen**

Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen ist rechtzeitig mit den jeweiligen Maßnahmenträgern Verbindung aufzunehmen. Bei Pflanzmaßnahmen (Wurzelaum) sind die jeweiligen Vorschriften der Maßnahmenträger zu beachten.

**11.6 Freiflächengestaltung**

Die nicht bebauten Flächen des Baugrundstücks sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Für das Baugesuch wird empfohlen, die Freiflächengestaltung mit der Kreisfachberatung für Gartenkultur des Landkreises Ostallgäu abzustimmen.

**11.7 Altlasten und Bodenschutz**

Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bodenaushub, der im Rahmen baulicher Maßnahmen anfällt, ist vor der Entsorgung entsprechend zu untersuchen.

*Altlasten:*

Der vorliegende Bebauungsplan „Am Felbersteig Süd“ wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

*Schutzgut Boden:*

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

**11.8 Grundwasserschutz**

Aufgrund der Nähe zum Grundwassereinzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage "Koppbrunnen" für die gemeindliche Wasserversorgung sind die Baumaßnahmen mit der gebotenen Sorgfalt durchzuführen. Jegliche Verunreinigung des Bodens und des Grundwassers im Baugebiet ist zu vermeiden.

§12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 11.06.2018, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Seeg, den 25.06.2018



BerktoId, Erster Bürgermeister

